

Report a cura dell'ufficio studi Gabetti in collaborazione
con ANCE EMILIA Area Centro

QUALE MODELLO DI RIGENERAZIONE URBANA PER BOLOGNA?

**CRESCONO COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (+11,5%)
E QUOTAZIONI (+1,8%)**

**IL PATRIMONIO EDILIZIO (COSTRUITO PER L'86% PRIMA DEL 1970)
NECESSITA DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, MENTRE SI
SVILUPPANO NUOVI QUARTIERI SULL'ASSE NAVILE - CASALECCHIO
DI RENO E A SAN LAZZARO DI SAVENA**

Dallo studio emerge inoltre che:

- *Il 43% dei bolognesi under40 è in cerca di un immobile residenziale da acquistare entro due anni e l'11% intende portare a termine la trattativa nei prossimi sei mesi*
- *La disponibilità economica di partenza per l'acquisto dell'immobile è fino a 200 mila euro per il 52%*
- *Il 40% ha individuato nel quadrilocale tra i 90 e i 120 mq il taglio più adatto alle proprie esigenze di spazio.*

L'Ufficio Studi Gabetti, insieme ad ANCE EMILIA Area Centro, presenta il report "Why Bologna - Una nuova geografia dell'abitare": l'obiettivo è fornire una fotografia del mercato residenziale di Bologna, con particolare riferimento al tema della nuova edilizia, in termini di sviluppi conclusi, in costruzione e progettualità future. Infine, l'ultima parte del report, riporta i risultati di un'indagine campionaria sulle tendenze e le caratteristiche di chi cerca casa a Bologna.

*"Qualità della vita, cultura, impresa e accessibilità. Questi sono tra i principali fattori abilitanti che rendono Bologna fortemente attrattiva per gli investitori del settore immobiliare nel panorama nazionale e internazionale. - dichiara **Enrico Cestari, responsabile Gabetti Home Value (divisione cantieristica del Gruppo Gabetti)** - La capacità di esprimere luoghi in grado, da un lato, di soddisfare le nuove esigenze abitative e, dall'altro, di offrire benefici tangibili per il tessuto economico imprenditoriale è parte rilevante dell'offerta di valore che il 'brand' Bologna è in grado di proporre. Uno dei principali vantaggi competitivi di una città non deriva esclusivamente dai processi di co-localizzazione di cose e persone, ma anche dalla qualità e quantità delle infrastrutture che ne*

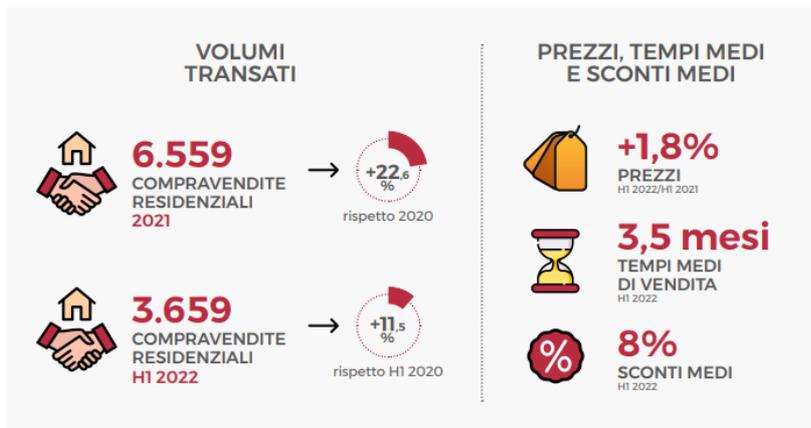
configurano il tessuto urbano e, quindi, dal rapporto tra edificio, quartiere e città. In questo contesto, il settore living si inserisce come elemento propulsore, ancor più se abbinato a interventi di rigenerazione urbana che, in un territorio in cui circa l'86% del patrimonio edilizio è stato costruito prima del 1970, svolgono un ruolo chiave agendo contemporaneamente sulla dimensione fisica, sociale ed economica del contesto in cui si inseriscono e fungono da collante tra queste tre dimensioni".

*"Why Bologna è una ricerca condotta in partnership con all'Ufficio Studi del Gruppo Gabetti, che vuole mettere in luce i punti di forza di Bologna e spiegare i motivi per i quali, anno dopo anno, la città continua essere una meta sempre più ambita per studenti (prima Città in Europa, in entrata e in uscita per i progetti Erasmus), lavoratori e turisti nazionali e stranieri. - afferma **Leonardo Fornaciari, presidente ANCE EMILIA Area Centro** - Abbiamo nelle mani un patrimonio enorme, di inestimabile ricchezza, non solo economica ma soprattutto culturale e sociale. Sta a noi non disperdere questo capitale, unendo gli obiettivi e concentrando idee e progetti, lavorando in sinergia con l'Amministrazione Comunale per continuare a scrivere una storia di successo. I rapporti tra il mondo delle imprese, che rappresento, e l'Amministrazione locale sono da questo punto di vista fondamentali: solo condividendo obiettivi di crescita, di qualità e sostenibilità si possono concretamente realizzare le buone idee. La città è un organismo vivo, da accompagnare nelle sue dinamiche e trasformazioni anche attraverso l'ascolto di chi ha contribuito a costruirla. La sfida principale che Bologna dovrà affrontare nel complesso processo di rigenerazione è quella di trovare il giusto equilibrio nel confronto e nella condivisione dei soggetti coinvolti, per costruire insieme un futuro stabile. Progettare e costruire a saldo zero, dare grande impulso alla rigenerazione urbana, per restituire alla città qualità di vita e qualità di lavoro, recuperando le aree inutilizzate, degradate e dismesse".*

BREVE INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO

Il Comune di Bologna si estende su un territorio con una superficie di 140 kmq. Nel comune risiedono **392.203 residenti**, con una densità di 2.784 abitanti per Km e una leggera crescita della popolazione generale negli ultimi 20 anni. A livello economico, sebbene non sia stato recuperato del tutto l'impatto della pandemia, **il tasso di disoccupazione rimane uno dei più bassi d'Italia (3,9%)**, mentre quello di occupazione (70,3%) la vede dietro solo Milano. All'Università di Bologna sono iscritti oltre 80mila studenti, di cui 54mila circa fuorisede.

ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE



In termini di volumi, si può osservare come la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili a uso residenziale del Comune di Bologna, nel periodo 2011-2021, **presenti una media pari a 5.263 transazioni**. Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2013, pari a 3.611, la

città di Bologna ha recuperato i volumi di compravendita, per poi calare nuovamente nel 2020 a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19 (5.348). Nel 2021 il numero delle transazioni ha ampiamente recuperato il crollo del 2020, superando anche il dato del 2019 (6.299), confermando il trend di crescita. Analizzando le classi dimensionali delle unità residenziali transate nel 2021 a Bologna si nota come quasi **la metà degli immobili compravenduti, nello specifico il 42,4%, sia di taglio compreso tra i 50 e gli 85 mq**, seguito da un 26,4% per la classe dimensionale tra gli 85 e i 115 mq.

Nel primo semestre 2022 i **prezzi medi** delle abitazioni hanno avuto un incremento (+1,8%) rispetto al secondo semestre 2021, con tempi medi di vendita che si sono mantenuti poco al di sotto dei quattro mesi e sconti in sede di chiusura delle trattative intorno all'8%.

STOCK EDILIZIO E OFFERTA DI NUOVI SVILUPPI IMMOBILIARI RESIDENZIALI

Il Comune di Bologna al 2011 aveva un patrimonio abitativo costituito da 1.259.649 abitazioni, per un totale di 22.149 edifici (dati Istat al 2011). Di queste, 1.137.391 ovvero circa il 90%, occupate da residenti. Osservando le famiglie per titolo di godimento dell'abitazione, si osserva come il 67% viva in case di proprietà, il 33% in affitto, mentre il 9% occupa l'alloggio ad altro titolo. **Il patrimonio edilizio bolognese risulta costruito per l'86% prima del 1970**, in particolare per il 42% prima del 1945, per il 29% tra il 1946 e il 1960 e per il 15% tra il 1961 e il 1970. Negli anni successivi, tra il 1971 e il 1990, sono stati costruiti 1.892 edifici, pari al 9% del totale, mentre nel periodo 1991-2005, 1.018, pari al 5% del totale. Dal 2006 in poi risultano solo 366 edifici, tenendo conto che l'ultimo censimento risale al 2011.

Analizzando i dati dello stock abitativo a Bologna, negli anni 2014-2020, emerge a livello complessivo **una crescita in termini di unità del 2,2%**, pari a 5.019 abitazioni (da 222.438 nel 2014 a 227.457 nel 2020). In questo periodo le crescite più significative si sono registrate in zona Centro Storico (+4,7%), seguita da Collinare (+1,9%), Cintura Esterna Nord e Urbana Periferica (entrambe con il +1,8%). A livello di peso relativo di unità di nuovo stock sul totale, la zona con la quota maggiore è, anche in

questo caso, quella del Centro Storico, con circa +1.871 unità, seguita da Cintura Esterna Nord (con circa + 1.501 unità) e Urbana Periferica (con circa + 1.259 unità).

L'analisi ha preso in considerazione un campione di **59 iniziative residenziali** (concluse, in costruzione o in progetto), **per un totale di oltre 2.276 unità**. Emerge come il **quartiere Navile** risulti denso in termini di

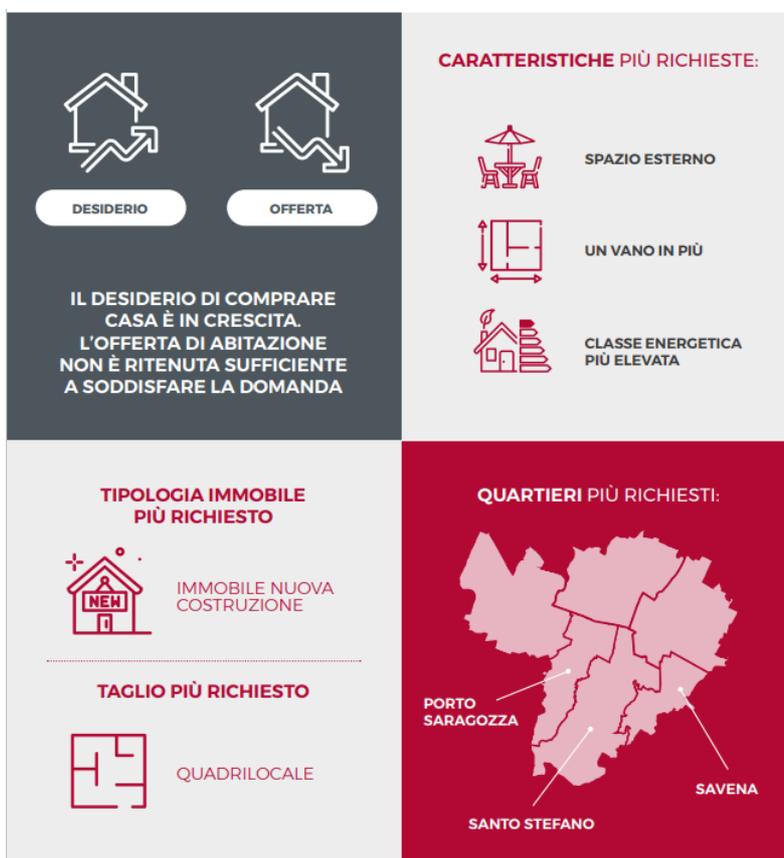
interventi residenziali, con 18 iniziative per un totale di 1.389 unità immobiliari, portandosi in testa rispetto agli altri cinque quartieri della città. **L'asse ovest-est**, che comprende le microzone borsino Borgo Panigale, Santa Viola, Saffi, Mazzini, Bolognina, San Ruffilo e Colli-Monte Donato, si posiziona subito dopo il quartiere Navile per numero di concentrazione di unità immobiliari del campione analizzato. **A sud della città**, gli sviluppi residenziali risultano nettamente inferiori. Anche la mappa degli interventi di rigenerazione urbana principali, come la nuova stazione ferroviaria Ravone Prati o il Quadrilatero di piazza Aiuto Materno, conferma un ulteriore incremento della qualità degli spazi urbani e dell'attrattività della direttrice urbana nord-ovest.



LE TENDENZE IN ATTO NELLA RICERCA DELLA CASA

L'indagine, realizzata dall'Ufficio Studi Gabetti, prende in considerazione un campione della

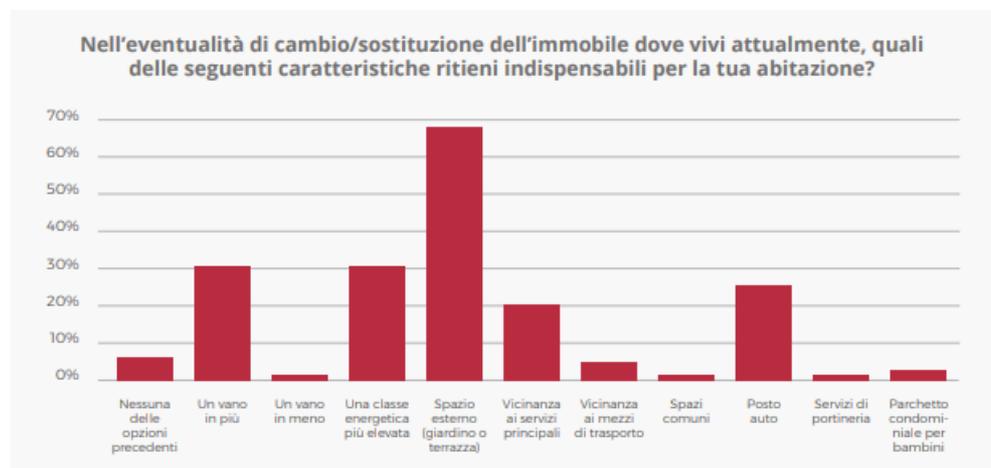
popolazione bolognese, con l'intento di investigare il profilo e le conseguenti preferenze dei possibili fruitori dei nuovi sviluppi residenziali in atto e in programmazione nella città di Bologna, mappati nei paragrafi precedenti. Il campione si compone per lo più di giovani tra i 30 e i 40 anni di età, con una composizione familiare riferita principalmente a coppie o famiglie monogenitoriali e un contratto di lavoro a tempo indeterminato. **Il 43% è in cerca di un immobile residenziale da acquistare entro due anni e l'11% intende portare a termine la trattativa nei prossimi sei mesi.** Se per il 40% del campione l'aumento dei tassi non influisce sull'aspirazione di cambiare abitazione, il 24% ha



posticipato l'acquisto di un anno e il 32% ha deciso di rimandarlo a tempo indeterminato nella speranza che i tassi tornino a diminuire. Tra il prezzo dell'immobile o una classe energetica elevata, il 76% dei rispondenti ha indicato che **è il prezzo dell'immobile a influire maggiormente** sulla decisione di acquisto di un immobile piuttosto che la classe energetica di appartenenza (24%). **La disponibilità economica di partenza per l'acquisto dell'immobile è fino a 200 mila euro per il 52%**, tra 201 e 400 mila euro per il 35% e tra 401 e 600 mila euro per il 10%. Il 51% del campione acquisterebbe la propria abitazione attraverso un mutuo compreso tra il 71% e il 100% del valore dell'immobile, seguito dal 33% che lo richiederebbe tra il 40% e il 70% del valore dell'immobile.

Interessante, anche perché non in linea con il trend nazionale, il taglio dimensionale che potrebbe maggiormente soddisfare il campione analizzato. **Il 40% ha individuato nel quadrilocale tra i 90 e i 120 mq il taglio più adatto alle proprie esigenze di spazio.** Seguono con pari percentuale al 27%

il trilocale di 70-80 mq e il taglio con più di quattro locali oltre i 120 mq. Bassa la richiesta del bilocale, solo il 5%, che rimane l'opzione migliore per gli investitori. Tenzialmente, e soprattutto nelle grandi città del Nord, la richiesta per



Fonte: elaborazione Ufficio Studi Gabetti

immobili medio-grandi emerge quando gli spazi in cui si vive non sono più sufficienti a soddisfare le esigenze familiari. Quindi si opta per **l'acquisto in sostituzione della prima casa (58%)**, mentre il 25% acquisterebbe la sua prima casa. Solo il 17% spenderebbe per una seconda casa o per fare un investimento. In merito alla tipologia di immobile più ricercato, emerge un certo grado di coerenza con le caratteristiche più desiderate prima analizzate. Il 42% del campione, infatti, nell'eventualità di cambio o sostituzione dell'immobile dove risiede attualmente, opterebbe per **un immobile di nuova costruzione**, il 32% per un immobile già riqualificato e il 26% per uno da riqualificare.

Per quanto Bologna abbia raggiunto una dimensione urbana tale da renderla una delle città più attrattive d'Italia, soprattutto tra i giovani vista la qualità del tessuto imprenditoriale, della proposta formativa- universitaria e della dimensione turistico-culturale, **l'offerta di immobili residenziali sul mercato non sembra soddisfare la domanda potenziale.** Così ha risposto il 53% del campione. Infine, attraverso la survey, si è voluto indagare la territorialità della scelta abitativa. Sono 3 i quartieri più attrattivi di Bologna, emersi dall'analisi, tutti situati a Sud della città: il quartiere Savena con il 42%, Porto-Saragozza con il 32% e Santo Stefano con il 30%. **La maggioranza del campione ha espresso con il 56% la sua preferenza circa la scelta della prossima abitazione all'interno del comune di Bologna**, mentre il 44% preferirebbe un comune limitrofo al capoluogo bolognese. La decisione di

spostarsi in un comune della prima cintura metropolitana sarebbe presa in considerazione dal 40% del campione, a fronte di condizioni abitative che rispecchino maggiormente le proprie esigenze.

Link per scaricare il report completo:

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA GRUPPO GABETTI

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 338 6272146

Michele Bon – bon@segrp.com – 338 6933868